

REVIEW

LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL

FRANCE T2 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

CHIFFRES CLÉS

3,61%

OAT 10 ans – Fin T2 2026

3,26%

Taux d'intérêt – Fin T2 2026

185 Mds €

Volume de prêts - 12 mois fin mai 2026

LE MARCHÉ DU FINANCEMENT

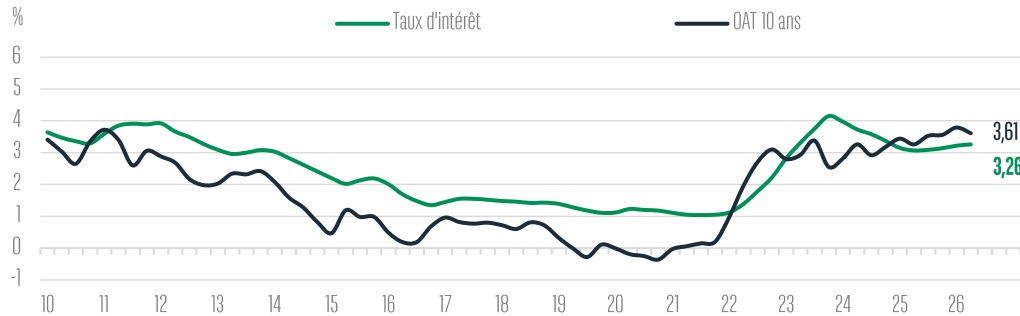
Le conflit au Moyen-Orient entraine toujours de nombreuses incertitudes économiques au niveau mondial. La hausse du prix des hydrocarbures qui a été observée entre mars et juin devrait être plus contenue dans les prochains mois avec le reflux du prix du baril en dessous de 80 USD. Cette situation devrait permettre de limiter la diffusion du choc énergétique au reste de l'économie. Après une inflation moyenne de +1,0 % en France l'année dernière, l'indice des prix à la consommation devrait s'orienter à la hausse cette année (+2,0%) avant de ralentir à nouveau en 2027. La Banque centrale européenne a tout de même relevé ses taux directeurs de 25 points de base en juin, signalant sa vigilance face au risque d'inflation.

Dans ce contexte, le rendement de l'OAT à 10 ans s'établit à 3,61% à la clôture du deuxième trimestre 2026.

La situation sur le marché des prêts à l'habitat reste cependant encourageante puisqu'à la fin du mois de mai 2026 et sur 12 mois glissants, 185 milliards d'euros de prêts ont été octroyés, un volume en hausse de 11% par rapport à l'an dernier.

Taux d'intérêt et OAT

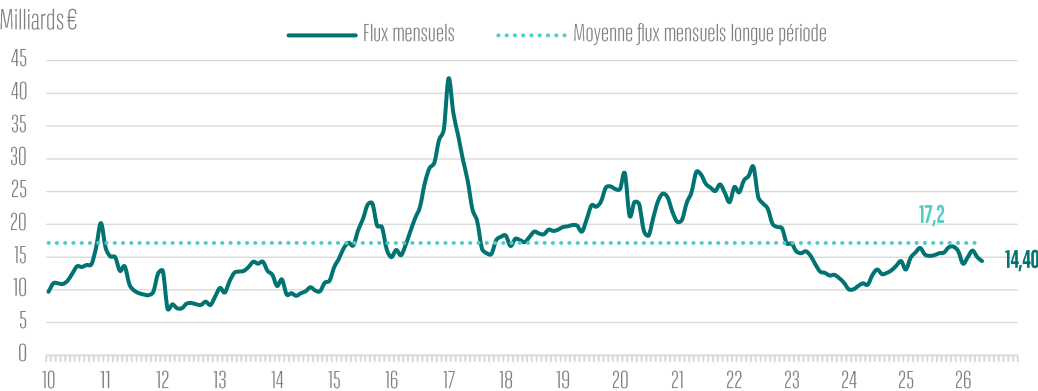
France



Crédit Logement, Banque de France – Juillet 2026

Production de prêts à l'habitat

France



Banque de France – Juillet 2026



Shutterstock © Prometheus72



T2 2026

RÉSIDENTIEL FRANCE

Performance mitigée pour le marché du résidentiel en France ce semestre. Toutefois, dans un contexte économique qui reste difficile, le marché fait preuve de résilience grâce à des bases solides.

CHIFFRES CLÉS

1,2 Md €

investis en France
au S1 2026

-42% vs S1 2025

-30% vs S1 2025
CLASSIQUE-84% vs S1 2025
INTERMÉDIAIRE-65% vs S1 2025
ÉTUDIANT+36% vs S1 2025
SENIOR+111% vs S1 2025
COLIVING

Shutterstock © Patino



LE MARCHÉ DU RÉSIDENTIEL

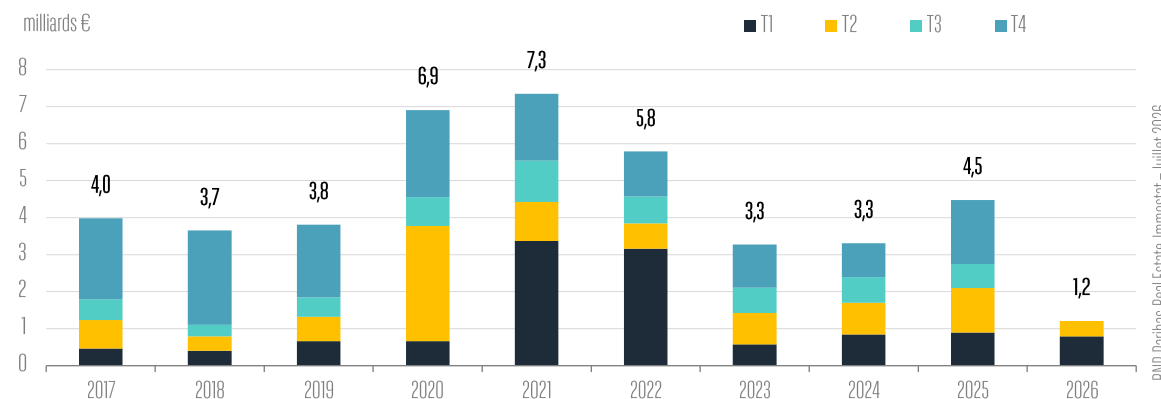
Un peu plus de 1,2 milliard d'euros ont été investis en résidentiel en France au cours du premier semestre 2026, une baisse de 42% en un an. Au cours du deuxième trimestre 2026, seulement 421 millions d'euros ont été engagés sur ce marché contre plus de 1,2 milliard d'euros un an plus tôt.

Le premier semestre 2026 a été marqué par une augmentation des transactions impliquant des immeubles neufs. Alors que ces opérations avaient représenté 20% des volumes échangés sur l'ensemble de l'année 2025, elles ont concentré 28% des montants investis au cours des six premiers mois de l'année 2026.

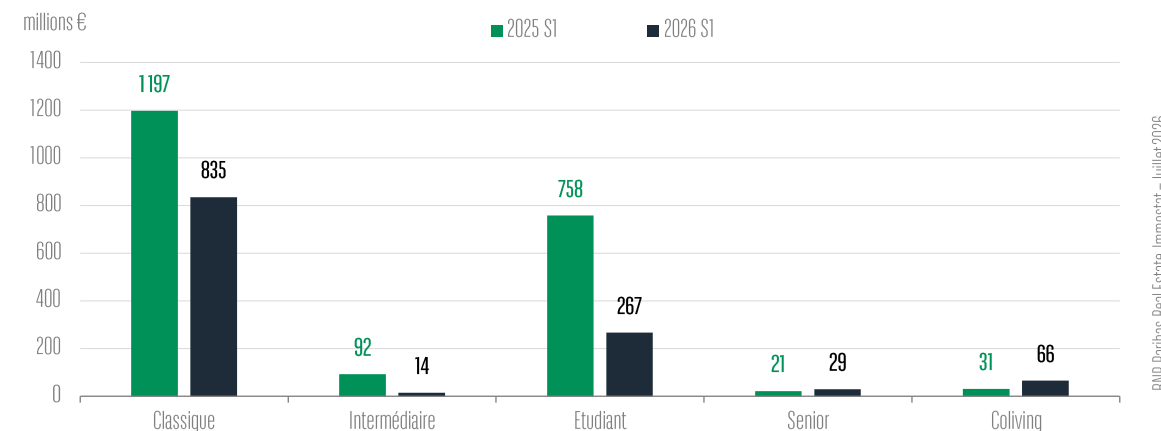
En ce qui concerne les portefeuilles, ils sont aux abonnés absents depuis janvier 2026.



Investissement résidentiel global



Investissement résidentiel global

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

MARCHÉ RÉSIDENTIEL | FRANCE 3



T2 2026

RÉSIDENTIEL FRANCE

En ce qui concerne le résidentiel strict, les bailleurs sociaux ont continué de réduire leurs engagements au cours du premier semestre 2026. Le logement intermédiaire a, ainsi, enregistré la plus forte baisse sur la période étudiée.

« Malgré le recul de l'activité observé sur le marché du résidentiel en France au cours du premier semestre 2026, nos équipes ont vu leurs mandats sur le résidentiel en bloc augmenter de 30% sur cette période. Cette bonne dynamique devrait se poursuivre au moins jusqu'à la fin du troisième trimestre 2026. »

Thomas DUTEY HARISPE
Directeur Adjoint BNPPRE
Investissement Résidentiel

”

AdobeStock © Federico Rostagno

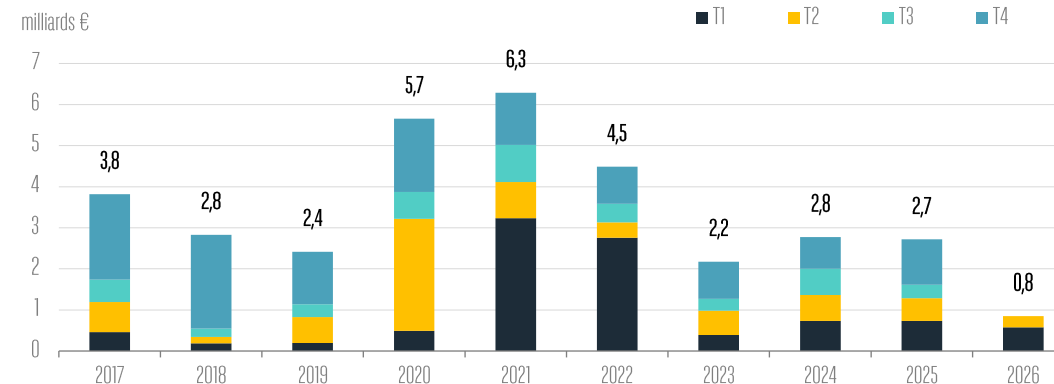


LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL STRICT

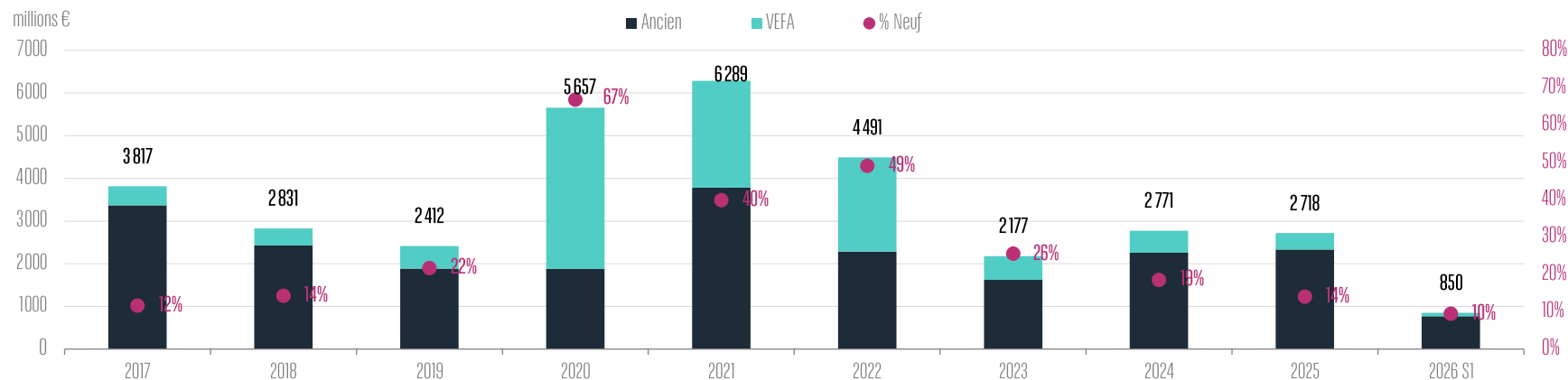
Au cours du premier semestre 2026, l'investissement en logement classique s'est contracté de 30% en un an. Il reste néanmoins le principal moteur du marché résidentiel français pris dans sa globalité. En effet, il a représenté, à lui seul, près de 70% de l'activité.

L'Île-de-France est restée au cœur du marché, avec un volume investi qui a avoisiné 782 millions d'euros sur la période étudiée, soit plus de 90% du volume engagé en résidentiel classique au cours des six premiers mois de l'année.

Le logement intermédiaire semble, quant à lui, moins plébiscité par les investisseurs en cette première partie d'année. En effet, seules deux opérations, totalisant un peu plus de 14 millions, se sont concrétisées sur ce segment. Ce volume investi se situe bien en-deçà des niveaux habituellement constatés à cette période de l'année depuis 2022 (123 millions d'euros en moyenne au S1 entre 2022 et 2025).

Investissement en résidentiel strict
France

BNP Paribas Real Estate, ImmoStat - Juillet 2026

Investissement en résidentiel strict
France

BNP Paribas Real Estate, ImmoStat - Juillet 2026

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

MARCHÉ RÉSIDENTIEL | FRANCE 4



T2 2026

RÉSIDENTIEL FRANCE

CHIFFRES CLÉS

LOGEMENT CLASSIQUE

835 M€ (volume)

98% (poids)

LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

14 M€ (volume)

2% (poids)

PORTEFEUILLE VS UNITAIRE

0% / 100%

AdobeStock © Federico Rostagno



LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL STRICT

Les transactions comprises entre 5 et 20 millions ont concentré près de la moitié du marché résidentiel strict en volume et deux tiers en nombre.

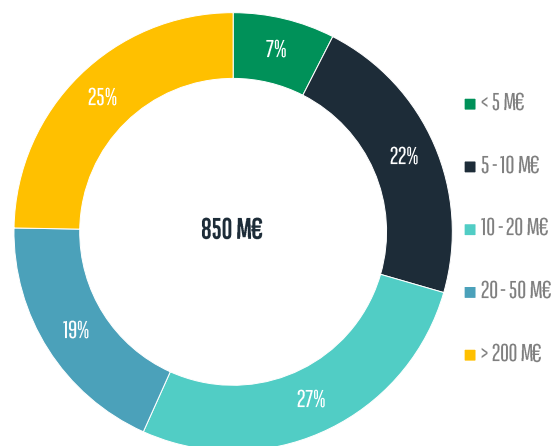
Au cours du semestre qui vient de s'écouler, un mouvement de plus de 200 millions d'euros a été comptabilisé dans le 6^{ème} arrondissement de Paris. Cette opération a concentré un quart du volume investi sur la période étudiée.

Paris et ses couronnes auront, une nouvelle fois, été les principales locomotives de l'activité. Avec près de 789 millions d'euros engagés, ces territoires ont représenté 93% du volume investi au premier semestre 2026 en résidentiel strict.

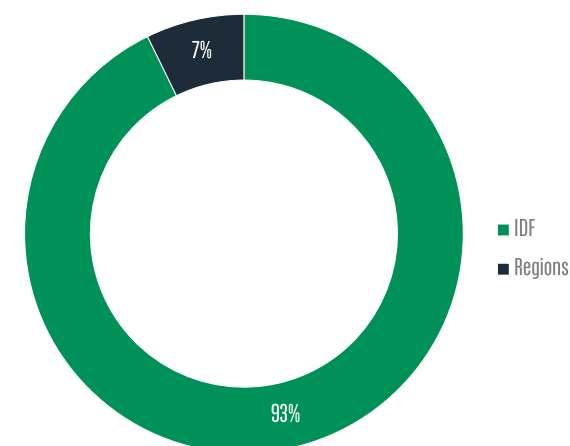


Transactions significatives

TYPLOGIE	ACTIF	ACQUÉREUR	PRIX
Classique	Paris 06	GCI et un family office	210 M€
Classique	Paris 05	Groupe Sillam Invest	45 M€
Classique	Courbevoie	Fidelity international	43 M€
Classique	Paris 11	Non communiqué	30 M€
Classique	Paris 09	Non communiqué	20 M€

Volume d'investissement par tranche - S1 2026
France

BNP Paribas Real Estate, Immostat - Juillet 2026

Répartition des montants engagés - Hors portefeuille France
France

BNP Paribas Real Estate, Immostat - Juillet 2026

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

MARCHÉ RÉSIDENTIEL | FRANCE 5



T2 2026

RÉSIDENTIEL FRANCE

Au cours du premier semestre 2026, le marché des résidences gérées a été principalement porté par les logements étudiants.

CHIFFRES CLÉS

362 M €

investis en Géré en France au S1 2026

-55% vs S1 2025

-65% vs S1 2025
ETUDIANT+36% vs S1 2025
SENIOR+111% vs S1 2025
COLIVING

AdobeStock © Federico Rostagno



LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL GÉRÉ

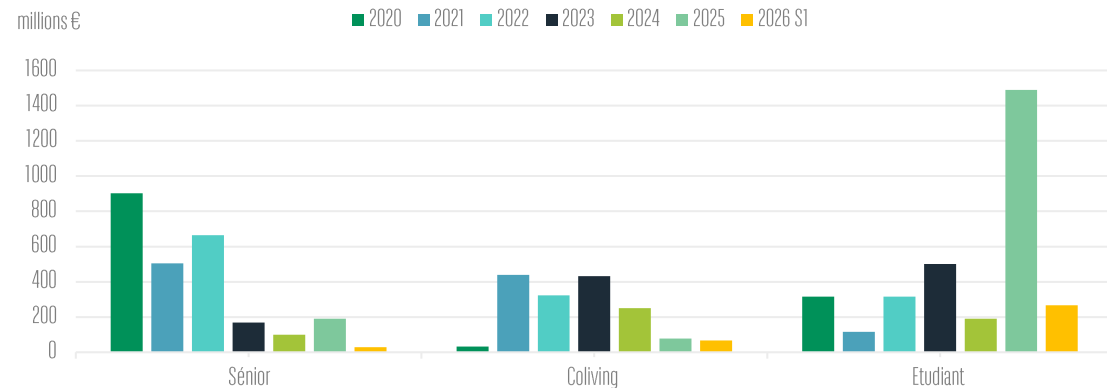
Le marché du résidentiel géré s'est, lui aussi, orienté à la baisse au cours du premier semestre 2026. Avec 362 millions d'euros comptabilisés, il a connu une performance en recul de 55% par rapport à l'an dernier.

Ce résultat cache néanmoins des disparités.

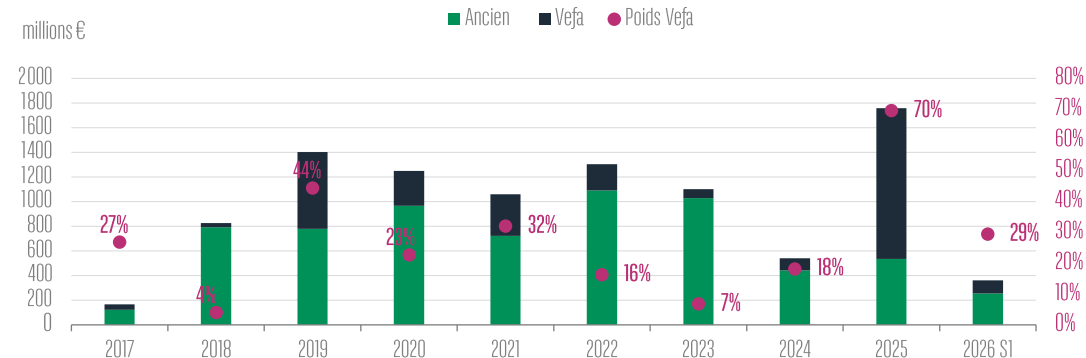
Principaux moteurs du marché, les logements étudiants, ont représenté 74% du volume investi dans le résidentiel géré depuis le début de l'année 2026. Si ce marché a reculé de 65% dans son ensemble, le constat est très différent quand on exclut les portefeuilles. En effet, avec près de 270 millions d'euros investis, les résidences étudiantes ont vu leur activité augmenter de 47% en un an. Elles ont ainsi connu leur meilleur premier semestre depuis 2017.

En ce qui concerne les résidences seniors, près de 30 millions d'euros ont été investis sur la période étudiée, soit une activité en hausse de 73% par rapport à l'an dernier.

Après un premier trimestre particulièrement timide, le marché du coliving s'est redressé grâce à la vente de Sogeprom Réalisations à Groupama et CDC pour un montant qui a avoisiné 40 millions d'euros. Ainsi, plus de 66 millions ont été engagés sur ce marché au premier semestre 2026 contre environ 31 millions un an plus tôt.

Investissement en résidentiel géré
France

BNP Paribas Real Estate, Immostat - Juillet 2026

Investissement en résidentiel géré
France

BNP Paribas Real Estate, Immostat - Juillet 2026



AdobeStock © Halfpoint

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

MARCHÉ RÉSIDENTIEL | FRANCE 6



T2 2026

RÉSIDENTIEL FRANCE



IMPLANTATIONS FRANCE

ÎLE-DE-FRANCE

SIÈGE SOCIAL

50 cours de l'Île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04

AUBERVILLIERS

Parc des Portes de Paris
40 rue Victor Hugo
Bât 264 / 4ème étage
93300 Aubervilliers
Tél. : +33 (0)1 49 93 70 73

ERAGNY

Immeuble Tennessee
8 allée Rosa Luxembourg
BP 30272 Eragny
95615 Cergy Pontoise Cedex
Tél. : +33 (0)1 34 30 86 46

NOISY-LE-GRAND

Immeuble Le Copernic
15 boulevard du Mont d'Est
93160 Noisy-le-Grand
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 21

RÉGIONS

AIX-EN-PROVENCE

Parc du Golf-Bât 33
350, rue Jean René Guillibert
Gauthier de la Lauzière
Les Milles
13290 Aix-en-Provence
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

ANNÉCY

PAE Des Glaisins
19, avenue du Pré-de-Challes
74940 Annecy-le-Vieux
Tél. : +33 (0)4 50 64 12 12

BIARRITZ

26 Allée Marie Politzer
64200 Biarritz
Tél. : +33 (0)5 59 22 62 00

BORDEAUX

Immeuble Opus 33
61-64, quai de Paludate
33800 Bordeaux
Tél. : +33 (0)5 56 44 09 12

DIJON

Immeuble Le Richelieu
10, boulevard Carnot
21000 Dijon
Tél. : +33 (0)3 80 67 35 72

GRENOBLE

285 rue Lavoisier
38330 Montbonnot
Tél. : +33 (0)4 76 85 43 43

LILLE

100, Tour de Lille
Boulevard de Turin
59777 Euralille
Tél. : +33 (0)2 20 06 99 00

LYON

Silex 1
15 rue des Cuirassiers
69003 Lyon
Tél. : +33 (0)4 78 63 62 61

MARSEILLE

42, boulevard de Dunkerque
CS11527-13235 Marseille
Cedex 2
Tél. : +33 (0)4 91 56 03 03

METZ

Immeuble Les Muses
1 rue des Messageries
57000 Metz
Tél. : +33 (0)3 87 37 20 10

MONTPELLIER

Immeuble Le Triangle
26, allée Jules Milhau
CS 89501
34265 Montpellier Cedex 02
Tél. : +33 (0)4 67 92 43 60

NANCY

Immeuble Quai Ouest
35 avenue du XXème Corps
54000 Nancy
Tél. : +33 (0)3 83 95 88 88

NANTES

14, mail Pablo Picasso
BP 61611
44016 Nantes Cedex 1
Tél. : +33 (0)2 40 20 20 20

NICE

Immeuble Phoenix - Arénas
455, promenade des Anglais
06285 Nice Cedex 3
Tél. : +33 (0)4 93 18 08 88

ORLÉANS

16, rue de la République
45000 Orléans
Tél. : +33 (0)2 38 62 09 91

RENNES

Centre d'affaires Athéas
11, rue Louis Kerautret-Botmel
35000 Rennes
Tél. : +33 (0)2 99 22 85 55

ROUEN

Immeuble Europa
101 Boulevard de l'Europe
76100 Rouen
Tél. : +33 (0)2 35 72 15 50

STRASBOURG

Beverly Plaza
15 rue de Copenhague
67300 Schiltigheim
Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44

TOULOUSE

Immeuble Elipsys
8/10 rue des 36 Ponts
CS 84216
31432 Toulouse Cedex
Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56

TOURS

29, rue de la Milletière
37100 Tours
Tél. : +33 (0)2 47 44 70 58



CONTACTS

RESEARCH & INSIGHTS

Nora JACINTHO

Analyste Résidentiel
nora.jacinto@realestate.bnpparibas

Lucie MATHIEU

Directrice Études de marché & Data
lucie.mathieu@realestate.bnpparibas



Vous êtes à la recherche d'une étude de marché immobilière sur-mesure ?
L'équipe Research On Demand vous propose des études personnalisées adaptées à vos problématiques.
Contactez-nous



Le présent document a pour but de procéder à une information générale. Les informations contenues dans ce document ont un caractère strictement informatif, elles n'emportent aucun avis, ni accord contractuel de la part de BNP Paribas Real Estate. En outre, ces informations doivent être prises en considération au moment de la date de publication du document et non au moment de sa consultation. BNP Paribas Real Estate décline ainsi toute responsabilité pour toute information, inexactitude ou omission portant sur les informations disponibles sur ce document, ainsi que toute éventuelle utilisation qui pourrait en être faite.

BNP PARIBAS REAL ESTATE, Société par Actions Simplifiée au capital de 669 873 760 euros, dont le siège social est 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT France, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 692012180 - Code APE 7010 Z - Identifiant CE TVA FR 66892012180. Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex. Tél. : +33(0)155652004 - Fax : +33(0)1 55 65 20 00 - www.realestate.bnpparibas.fr. BNP Paribas Real Estate est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70).



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

50, cours de l'Île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt
France
Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04
Fax : +33 (0)1 55 65 20 00
www.realestate.bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

MARCHE RÉSIDENTIEL | FRANCE 7



TOUTE NOTRE ACTUALITÉ, OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.fr